

保守点検等にかかる負担区分

業務項目	作業内容	作業、設備の概要	業務基準回数	契約担当 及び経費負担	備 考	(参考) R6負担額
建築設備定期点検		市設建築物定期点検マニュアルによる、建築設備・防火設備等を対象とする1年以内点検	年1回	契約：プール管理者 経費：11.89% (区)		
建築物定期点検 (3年に1回)		市設建築物定期点検マニュアルによる、建築物を対象とする3年以内点検	3年に1回	契約：プール管理者 経費：11.89% (区)	最新実施年度は令和7年度	
電気設備の保守点検業務		維持管理仕様書に基づく保守点検	月1回以上	契約：プール管理者 経費：11.89% (区)		
消防設備点検業務		消防法第17条の3の3の規定に基づく点検及び報告業務	機器点検 年1回 総合点検 年1回	契約：プール管理者 経費：25% (区)		実績契約 ¥800,800 (税込) (プール50%) ¥400,400 (区民会館25%) ¥200,200 (図書館25%) ¥200,200
機械警備委託		監視対応業務。機械警備を原則とする。ただし、人員警備が必要な場合は、東淀川区役所地域課と必要人員、警備場所等を協議のうえ許可する。	通年	契約：プール管理者 経費：40% (指定管理者)		
一般廃棄物処理業務		廃棄物処理法に基づき適正に処分すること	日1回以上	契約：プール管理者 経費：区民会館分のみ (指定管理者)		
便所、ホールの清掃		常に施設の環境を良好に保つこと	随時	契約：指定管理者 経費：指定管理者	4階のみ	
階段室の清掃		常に施設の環境を良好に保つこと	随時	契約：指定管理者 経費：指定管理者	中4階～屋上階のみ	
駐輪スペースの管理業務		安全で快適に使用できるよう管理すること	常時	共同で実施		
植栽管理業務		常に施設の環境を良好に保つこと	随時	契約：プール管理者 経費：1/3 (指定管理者)	4階屋外庭園は会館の指定管理者業務	
空調機保守管理業務	フロンガス類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく簡易点検		年4回	契約：指定管理者 経費：指定管理者		空調機保守管理業務 実績契約 ¥296,450 (税込) (区民会館100%)
	フロンガス類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律に基づく定期点検		3年に1回以上	契約：指定管理者 経費：指定管理者		
	プレフィルター清掃		年2回以上	契約：指定管理者 経費：指定管理者		
	ヒートポンプ空調機点検		年1回以上	契約：指定管理者 経費：指定管理者		
	空調機等点検		年1回以上	契約：指定管理者 経費：指定管理者		
自動扉の保守点検業務 (1階共用部のみ)	外観点検、運転状態、電気回路の以上の有無の点検及び調整等	ナブコドア製：11台	年4回 概ね3か月毎に1回	契約：プール管理者 経費：25% (区)		実績契約 ¥198,000 (税込) (プール50%) ¥99,000 (区民会館25%) ¥49,500 (図書館25%) ¥49,500
エレベーター保守点検	建築保全業務共通仕様書、第7章搬送設備第2節エレベータに定める点検	エレベータ (東芝)：2基	月次点検 年12回 定期点検 年1回	契約：プール管理者 経費：西側エレベーター50% (区)		実績契約 ¥1,999,800 (税込) (プール50%) ¥999,900 (区民会館25%) ¥499,950 (図書館25%) ¥499,950
給水・給湯設備、排水設備、温水ヒーターの保守点検業務及び貯水槽清掃、並びに水質検査	加圧給水設備点検 排水設備点検	受水槽及び加圧給水ポンプユニット、弁・配管類等の整備点検、水質検査	年1回以上	契約：プール管理者 経費：11.89% (区)		実績契約 ¥1,469,000 (税込) (プール73.77%) ¥1,083,681 (区民会館11.89%) ¥174,664 (図書館14.34%) ¥210,655
施設の修繕補修業務		基幹的な施設・機器等以外の施設・機器・什器・備品等の補修、更新 ※基幹的な機器等であっても1件あたり100万円未満のものについては、指定管理者の負担 (ただし、損傷への対応が緊急に必要でありかつ収支計画における当該年度の修繕費の上限額を超える場合にあっては、大阪市が対応することができる。)。	随時	個別協議		
日常点検		「市設建築物日常点検ハンドブック」参照	随時	指定管理者	https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000396206.html	

※契約担当及び経費負担については、「複合施設の維持管理に関する協定書」に定めるものであり、協議により変更することがある